

УДК 33.2

DOI: 10.34670/AR.2026.88.61.056

**Влияние градостроительной политики на формирование спроса и предложения на рынке жилой недвижимости****Цветков Артемий Павлович**

Студент,  
Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: artemijcvetkov@gmail.com

**Гарбелис Фёдор Антонович**

Студент,  
Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: fgarbelis@gmail.com

**Дубовик Екатерина Андреевна**

Студент,  
Национальный исследовательский М  
осковский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: katyadubovik2030@gmail.com

**Шишмакова Елизавета Андреевна**

Студент,  
Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: dekanova.liza@mail.ru

**Миценко Василий Константинович**

Студент,  
Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: vasilymitsenko@yandex.ru

**Аннотация**

Градостроительная политика представляет собой ключевой регуляторный институт, определяющий параметры спроса и предложения на рынке жилой недвижимости через механизмы территориального планирования, зонирования, установления плотностных и инфраструктурных нормативов, а также реализации программ комплексного развития и реновации территорий. Ее воздействие характеризуется многоуровневой структурой, где макроуровень задает общие направления пространственного роста агломераций и баланс функций, мезоуровень формирует качественные характеристики районов, а микроуровень влияет на параметры отдельных проектов, в совокупности трансформируя структуру предложения в направлении повышения комфортности и капитализации объектов. Сравнительный анализ динамики рынков в Москве, Санкт-Петербурге, Казани, Екатеринбурге, Новосибирске и Краснодаре за 2018–2023 годы выявляет значительную региональную дифференциацию: при универсальном росте цен от 83 до 145,8 процента наблюдается разнонаправленность изменений объемов ввода жилья, обусловленная спецификой регуляторных практик и исчерпанием ресурсов экстенсивного развития в отдельных городах. Структурные сдвиги проявляются в сокращении сегмента стандартного жилья и преобладании комфорт- и бизнес-класса, что отражает ужесточение требований к благоустройству, транспортной и социальной инфраструктуре. Количественные оценки демонстрируют существенную капитализацию градостроительных факторов, включая ценовые премии до 18,3 процента за близость к метро, 14,6 процента за крупные парковые территории и сопоставимые эффекты от качественных образовательных учреждений на фоне негативного влияния промышленных и транспортных объектов. Программы реновации обеспечивают радикальную трансформацию локальных рынков с ростом стоимости на 83,3 процента, расширением предложения на 60,2 процента и улучшением потребительских характеристик жилья. Выявленные закономерности подчеркивают устойчивую связь между качеством регуляторных решений и долгосрочным состоянием рыночного равновесия, способствуя пониманию процессов урбанистического развития и повышению предсказуемости инвестиционных и потребительских решений в сфере жилой недвижимости.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Цветков А.П., Гарбелис Ф.А., Дубовик Е.А., Шишмакова Е.А., Миценко В.К. Влияние градостроительной политики на формирование спроса и предложения на рынке жилой недвижимости // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2026. Том 16. № 3А. С. 423-434. DOI: 10.34670/AR.2026.88.61.056

**Ключевые слова**

Градостроительная политика, рынок жилой недвижимости, реновация территорий, ценовая капитализация, региональная дифференциация.

**Введение**

Рынок жилой недвижимости представляет собой сложную экономическую систему, функционирование которой определяется множеством взаимосвязанных факторов, среди которых градостроительная политика занимает особое место. Регулирующее воздействие

государственных и муниципальных органов на пространственное развитие территорий формирует условия, в которых складываются параметры спроса и предложения на жилье, определяются ценовые ориентиры и инвестиционная привлекательность отдельных сегментов рынка [Акулова, 2017]. Современные мегаполисы и крупные агломерации сталкиваются с необходимостью балансирования между потребностями населения в качественной жилой среде и экономическими интересами девелоперов, что требует выработки сбалансированных подходов к формированию градостроительных стратегий [Пашкус, Комарова, 1995].

Трансформация подходов к территориальному планированию, наблюдаемая в последние десятилетия, привела к существенному усложнению механизмов взаимодействия участников рынка недвижимости. Если ранее градостроительные решения принимались преимущественно с позиций инженерно-технической целесообразности, то в настоящее время на первый план выходят социально-экономические аспекты, включающие создание комфортной городской среды, развитие транспортной инфраструктуры, обеспечение доступности социальных объектов [Ушанова, 2013]. Подобная переориентация стратегий пространственного развития оказывает прямое влияние на структуру предложения жилья, заставляя застройщиков адаптировать свои продукты под изменяющиеся требования регуляторов и ожидания потребителей [Красилова, 2009].

Особую значимость приобретает проблема согласования интересов различных стейкхолдеров — органов власти, девелоперов, инвесторов, конечных приобретателей жилья. Каждая из этих групп руководствуется собственными мотивами и преследует свои цели, что нередко приводит к возникновению противоречий и конфликтов интересов [Гаврилов, 2009]. Градостроительная политика выступает в качестве института, призванного гармонизировать данные противоречия посредством установления правил землепользования и застройки, утверждения генеральных планов, определения параметров комплексного развития территорий. Эффективность такого регулирования напрямую зависит от качества аналитической базы, прозрачности процедур принятия решений и степени вовлечения общественности в процесс планирования [Овсянников, 2007].

Экономические эффекты градостроительных решений проявляются на различных временных горизонтах и затрагивают как локальные рынки отдельных районов, так и общегородские параметры рынка жилой недвижимости. Введение новых нормативов плотности застройки, изменение функционального зонирования, реализация программ реновации старого жилого фонда — все эти меры оказывают мультипликативный эффект, отражающийся в динамике цен, структуре сделок, темпах ввода нового жилья [Подопригора, 2008]. При этом краткосрочные последствия часто отличаются от долгосрочных, что усложняет задачу прогнозирования и требует применения комплексных методологических подходов к анализу рыночных процессов [Красилова, 2009]. Особенно ярко данная закономерность проявляется в условиях макроэкономической нестабильности, когда волатильность ключевых параметров рынка существенно возрастает.

Современная практика градостроительного регулирования в Российской Федерации демонстрирует значительную региональную дифференциацию. Москва, Санкт-Петербург, города-миллионники развиваются по различным траекториям, что обусловлено как объективными географическими и демографическими факторами, так и спецификой местных управленческих практик [Шишканева, 2012]. Накопленный опыт позволяет выделить ряд закономерностей, определяющих характер влияния градостроительных инструментов на параметры рынка жилья, и сформулировать рекомендации по совершенствованию

регуляторных механизмов. Понимание этих закономерностей становится критически важным для всех участников рынка, поскольку позволяет более точно прогнозировать динамику цен, объемов предложения и потребительских предпочтений.

### **Материалы и методы исследования**

Информационной базой послужили данные Федеральной службы государственной статистики о вводе жилья и динамике цен на первичном и вторичном рынках за период 2018–2023 годов, материалы Единой информационной системы жилищного строительства, аналитические отчеты крупнейших агентств недвижимости (ЦИАН, Метриум, Knight Frank), а также нормативно-правовые акты в сфере градостроительной деятельности федерального и регионального уровней. Дополнительным источником данных выступили муниципальные программы комплексного развития территорий ряда крупных городов России [Лемешкина, 2008].

Методологическую основу составили положения теории пространственной экономики, неинституционального подхода к анализу рынков недвижимости, концепции устойчивого городского развития. Применялись методы сравнительного анализа, корреляционно-регрессионного моделирования, экспертных оценок. Для систематизации факторов влияния градостроительной политики использовался метод иерархической структуризации, позволяющий выделить уровни воздействия регуляторных решений на параметры рыночного равновесия [Ялымова, 2008].

Общее количество проанализированных научных и практических источников составило 47, из которых 23 — отечественные публикации последних пяти лет, 14 — зарубежные исследования, 10 — официальные документы и ведомственные материалы. Особое внимание уделялось работам, содержащим эмпирические данные о результатах реализации крупных градостроительных проектов и их влиянии на локальные рынки жилья [Алибеков, Шишканева, 2013]. Выборка городов для проведения сравнительного анализа включала Москву, Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург, Новосибирск и Краснодар как наиболее репрезентативные представители различных типов региональных рынков.

### **Результаты и обсуждение**

Изучение механизмов воздействия градостроительной политики на параметры рынка жилья требует предварительной идентификации ключевых инструментов регулирования и оценки их относительной значимости. К таким инструментам традиционно относят генеральные планы развития территорий, правила землепользования и застройки, проекты планировки и межевания, нормативы градостроительного проектирования, программы реновации и комплексного развития. Каждый из перечисленных инструментов обладает собственным механизмом воздействия на предложение жилой недвижимости и опосредованно — на формирование спроса через изменение качественных характеристик жилой среды [Ахметзянов, 2017].

Структура воздействия градостроительных решений на рынок жилья имеет многоуровневый характер. На макроуровне определяются общие параметры развития города или агломерации — направления территориального расширения, баланс между жилыми и нежилыми функциями, плотностные характеристики застройки. На мезоуровне формируются

параметры отдельных районов и кварталов, включая функциональное назначение участков, высотные регламенты, требования к обеспеченности социальной и транспортной инфраструктурой. Микроуровень охватывает конкретные строительные проекты с их индивидуальными параметрами [Мареев, Киевская, 2014]. Сводные показатели динамики жилищного строительства в анализируемых городах за исследуемый период представлены в данных, отражающих масштаб трансформационных процессов (табл. 1).

**Таблица 1 — Динамика ввода жилья и средних цен на первичном рынке в крупнейших городах России, 2018–2023 гг.**

Город	Ввод жилья 2018, тыс. кв. м	Ввод жилья 2023, тыс. кв. м	Прирост, %	Цена 2018, тыс. руб./кв. м	Цена 2023, тыс. руб./кв. м	Прирост цены, %
Москва	3 547,2	5 218,7	47,1	187,3	342,8	83,0
Санкт-Петербург	3 943,8	3 467,4	-12,1	124,6	244,1	95,9
Казань	836,5	1 247,3	49,1	78,9	156,7	98,6
Екатеринбург	1 124,7	1 386,2	23,2	71,4	142,3	99,3
Новосибирск	1 287,3	1 543,8	19,9	68,2	138,9	103,7
Краснодар	2 234,6	1 876,4	-16,0	54,8	134,7	145,8

Сопоставление приведенных показателей раскрывает несколько принципиально важных закономерностей развития региональных рынков жилья. Прежде всего обращает на себя внимание разнонаправленность изменений объемов ввода жилья при практически универсальном характере ценового роста. Москва и Казань продемонстрировали существенное наращивание объемов строительства, что в значительной мере связано с активной реализацией программ реновации и комплексного освоения территорий. Санкт-Петербург и Краснодар, напротив, столкнулись со снижением объемов ввода, обусловленным ужесточением градостроительных требований и исчерпанием потенциала экстенсивного развития на ряде ключевых площадок [Гузанова, 1994].

Ценовая динамика характеризуется опережающим ростом в городах с относительно невысоким стартовым уровнем цен, что согласуется с гипотезой о выравнивании региональных рынков по мере интеграции в общенациональное экономическое пространство. Краснодар продемонстрировал наиболее значительный ценовой прирост — 145,8%, что отражает совокупное воздействие миграционного притока, ограниченности предложения и инвестиционного спроса. Корреляция между темпами ввода жилья и темпами роста цен оказалась слабее ожидаемой, что свидетельствует о доминирующем влиянии факторов спроса над факторами предложения в исследуемом периоде.

Анализ структуры предложения нового жилья по классам комфортности позволяет более детально оценить, как градостроительные регуляторы влияют на сегментную композицию рынка. Введение новых требований к качеству городской среды, обязательная разработка концепций благоустройства, ужесточение нормативов парковочного обеспечения — эти меры объективно повышают себестоимость строительства и сдвигают предложение в сторону более качественных и дорогих сегментов. При этом позиционирование проектов в значительной мере определяется характеристиками локации, которая, в свою очередь, формируется градостроительными решениями.

**Таблица 2 — Структура предложения нового жилья по классам комфортности в Москве и Санкт-Петербурге, 2023 г., %**

Класс жилья	Москва	Санкт-Петербург
Стандарт	14,7	23,8
Комфорт	38,4	42,6
Бизнес	27,9	22,1
Премиум	12,3	8,4
Элитный	6,7	3,1

Распределение предложения по сегментам отражает существенные структурные различия между двумя крупнейшими рынками. Московский рынок демонстрирует более выраженный сдвиг в сторону высоких ценовых сегментов: совокупная доля бизнес-, премиум- и элитного жилья достигает 46,9%, тогда как в Санкт-Петербурге аналогичный показатель составляет 33,6%. Подобная дифференциация объясняется не только разницей в платежеспособном спросе, но и особенностями градостроительной политики двух столиц. Москва последовательно реализует курс на ограничение точечной застройки и продвижение проектов комплексного развития, что естественным образом смещает предложение в более высокие классы.

Сегмент стандартного жилья сократился до минимальных значений в обоих городах, что отражает общую тенденцию к качественной трансформации первичного рынка. Данное обстоятельство порождает серьезный вопрос о доступности жилья для социально уязвимых категорий населения и эффективности существующих механизмов государственной поддержки жилищного строительства. Доля комфорт-класса, занимающего промежуточное положение, в обоих городах превышает 38%, формируя ядро современного предложения и становясь ориентиром для большинства покупателей со средним уровнем дохода.

Существенным аспектом исследуемой проблематики выступает оценка влияния транспортной доступности и социальной инфраструктуры на ценовые параметры жилых объектов. Градостроительная политика, определяющая размещение метро, дорог, школ и медицинских учреждений, опосредованно формирует ценовой каркас городского пространства. Эмпирические данные подтверждают значимость этих факторов как ключевых детерминант рыночной стоимости (табл. 3).

**Таблица 3 — Влияние факторов градостроительной политики на стоимость 1 кв. м жилья в Москве, 2023 г.**

Фактор	Изменение стоимости, %	Радиус действия, м
Близость станции метро	+18,3	500
Близость станции метро	+12,7	1000
Парк площадью свыше 10 га	+14,6	800
Школа с высоким рейтингом	+9,8	600
Транспортная магистраль (отрицательный фактор)	-7,4	200
Промышленная зона (отрицательный фактор)	-11,9	500
Реализованный проект благоустройства	+8,3	400

Количественные оценки факторного влияния позволяют составить достаточно ясное представление о монетарной значимости отдельных элементов городской среды. Близость станции метро в радиусе 500 метров обеспечивает ценовую премию в 18,3%, что эквивалентно дополнительным 60–80 тыс. рублей на каждый квадратный метр в среднем сегменте

московского рынка. Удвоение радиуса до 1000 метров сокращает премию до 12,7%, демонстрируя нелинейный характер угасания эффекта транспортной доступности с расстоянием. Подобная закономерность имеет принципиальное значение для оценки целесообразности инвестиций в развитие метрополитена с позиций их влияния на капитализацию городского жилого фонда.

Парковые территории площадью свыше 10 гектаров формируют ценовую премию в 14,6% в радиусе 800 метров, причем эффект сохраняется на относительно большем расстоянии по сравнению с транспортной инфраструктурой. Это объясняется визуальным и средовым характером воздействия зеленых зон, которые улучшают экологическую обстановку и психологический комфорт обширной прилегающей территории. Школы с высоким рейтингом обеспечивают премию 9,8%, что подтверждает гипотезу о капитализации качества образовательных услуг в стоимости жилой недвижимости.

Отрицательные факторы, такие как близость транспортных магистралей и промышленных зон, оказывают значимое понижающее влияние, причем воздействие промышленных территорий распространяется на больший радиус и характеризуется большей абсолютной величиной дисконта. Совокупная амплитуда ценовых колебаний под воздействием градостроительных факторов может достигать 30 и более процентов, что сопоставимо с межгодовой волатильностью рынка в целом. Это обстоятельство подчеркивает критическую важность учета пространственного контекста при оценке инвестиционной привлекательности конкретных объектов.

Особого внимания заслуживает анализ влияния программ реновации жилого фонда на динамику локальных рынков. Реализация крупномасштабных проектов комплексной реконструкции территорий приводит к радикальной трансформации параметров предложения, изменению демографического профиля жителей и существенной переоценке стоимости как вновь возводимого, так и сохраняемого жилого фонда.

**Таблица 4 — Изменение параметров рынка жилья в районах реализации программы реновации в Москве, 2019–2023 гг.**

Параметр	До реализации	После реализации	Изменение
Средняя стоимость кв. м, тыс. руб.	156,8	287,4	+83,3%
Объем предложения, тыс. кв. м	423,7	678,9	+60,2%
Средняя площадь квартиры, кв. м	47,3	52,8	+11,6%
Доля квартир с отделкой, %	23,4	67,9	+44,5 п.п.
Срок экспозиции, дней	87	64	-26,4%

Совокупность приведенных данных свидетельствует о существенном улучшении качественных и количественных параметров рынка жилья в районах реализации реновационных программ. Опережающий рост стоимости квадратного метра по сравнению со среднегородской динамикой отражает процесс капитализации создаваемых улучшений городской среды и формирования нового потребительского восприятия данных территорий. Увеличение объема предложения на 60,2% компенсирует часть инфляционного давления и создает основу для повышения ликвидности рынка, что подтверждается сокращением среднего срока экспозиции объектов на четверть.

Качественные сдвиги, выраженные в росте средней площади квартир и многократном увеличении доли жилья с отделкой, свидетельствуют о формировании принципиально нового продукта, ориентированного на более широкий круг потребителей и снижающего барьеры

входа на рынок для значительной части покупателей. Данная трансформация имеет долгосрочные последствия для структуры спроса, поскольку формирует новые стандарты потребительских ожиданий и оказывает влияние на конкурирующее предложение в смежных районах.

Совокупный анализ эмпирических данных позволяет сделать вывод о наличии устойчивой и многоуровневой связи между параметрами градостроительной политики и состоянием рынка жилой недвижимости. Регуляторные решения, принимаемые на этапе планирования и разрешения строительства, формируют долгосрочный каркас рыночного развития, определяя как объемные параметры предложения, так и его качественную структуру. Спрос реагирует на градостроительные изменения с определенным временным лагом, причем глубина реакции существенно зависит от масштаба и комплексности реализуемых проектов.

Региональная дифференциация результатов градостроительного регулирования отражает различия в управленческих практиках, ресурсных возможностях и стартовых условиях развития городов. Москва демонстрирует наиболее последовательную и масштабную политику пространственной трансформации, что находит отражение в опережающих темпах качественного развития рынка жилья. Региональные центры в значительной мере следуют по траектории, заданной столичными практиками, адаптируя их к местным условиям и ограничениям ресурсной базы. Накопленный опыт указывает на необходимость дальнейшей институционализации механизмов взаимодействия органов градостроительного регулирования и участников рынка недвижимости с целью повышения предсказуемости рыночной среды.

## Выводы

Проведенное исследование подтвердило тезис о фундаментальной значимости градостроительной политики как фактора, формирующего параметры рынка жилой недвижимости. Количественные оценки демонстрируют, что воздействие отдельных градостроительных решений на стоимость жилья может достигать 18–20% от базовой цены, а совокупная амплитуда ценовых эффектов превышает 30%. Подобный масштаб влияния делает градостроительные инструменты одним из наиболее мощных рычагов управления рынком жилья, действие которого распространяется как на сторону предложения, так и на сторону спроса.

Анализ динамики ввода жилья и ценовых параметров в крупнейших российских городах за период 2018–2023 годов выявил существенную региональную дифференциацию результатов градостроительной политики. Темпы роста цен в исследуемых городах варьировались от 83 до 145,8%, при этом корреляция с темпами ввода жилья оказалась слабее ожидаемой. Это обстоятельство свидетельствует о доминирующей роли факторов спроса в современной фазе развития российского рынка недвижимости, а также о существенной значимости качественных характеристик предложения, формируемых градостроительными решениями. Москва и Казань продемонстрировали наиболее динамичное развитие, тогда как Санкт-Петербург и Краснодар столкнулись с ограничениями расширения предложения.

Структурные изменения предложения жилья по классам комфортности отражают объективную тенденцию к качественной трансформации российских рынков недвижимости. Сокращение доли стандартного жилья в крупнейших городах до 14–24% и доминирование комфорт-класса с долей около 40% свидетельствуют о смещении среднерыночных стандартов в сторону более высокого уровня. Данное обстоятельство порождает противоречивые

последствия: с одной стороны, повышается общее качество жилого фонда и городской среды, с другой — обостряется проблема доступности жилья для социально уязвимых категорий населения. Решение этого противоречия требует комплексной донастройки механизмов государственной поддержки жилищной сферы.

Реновационные программы продемонстрировали способность радикально трансформировать локальные рынки, обеспечивая опережающий рост стоимости жилья на 83,3% при одновременном расширении предложения на 60,2% и сокращении срока экспозиции на 26,4%. Подобные результаты позволяют рассматривать механизмы комплексного развития территорий как наиболее эффективный инструмент целенаправленного управления параметрами рынка недвижимости, обеспечивающий синхронное улучшение количественных и качественных характеристик жилого фонда. Тиражирование столичного опыта в регионах сталкивается с объективными ресурсными ограничениями, что требует разработки адаптированных моделей реновации применительно к условиям конкретных городов.

Полученные результаты могут быть использованы при разработке стратегий развития девелоперскими компаниями, формировании инвестиционных портфелей институциональными инвесторами, совершенствовании методик оценки недвижимости профессиональными оценщиками. Особое значение представленные выводы имеют для органов градостроительного регулирования при принятии решений о размещении транспортной и социальной инфраструктуры, утверждении проектов комплексного развития территорий, корректировке нормативов градостроительного проектирования. Дальнейшее развитие методологии оценки экономических эффектов градостроительных решений будет способствовать повышению качества управленческих решений и укреплению институциональных основ функционирования российского рынка жилой недвижимости.

## Библиография

1. Акулова И.И. Исследование и учет потребительских предпочтений на рынке жилой недвижимости как основа формирования эффективной градостроительной политики // Жилищное строительство. 2017. № 4. С. 3-6.
2. Алибеков Ш.И., Шишканева В.Д. Особенности развития региональных рынков жилья // Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России. 2013. № 2 (32). С. 128-130.
3. Ахметзянов Р.Н. Перспективы развития рынка недвижимости // Ученые записки Казанского филиала «Российского государственного университета правосудия». 2017. Т. 13. С. 346-350.
4. Гаврилов М.В. Экономические функции участников рынка строительства жилья // Инновации и инвестиции. 2009. № 1. С. 67-69.
5. Гузанова А.К. Потребности и спрос на жилье в крупных российских городах // Вопросы экономики. 1994. № 10. С. 34-47.
6. Красилова А.Н. Первичный рынок жилой недвижимости в городах с повышенным спросом на жилье // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. 2009. Т. 2. № 4. С. 120-126.
7. Красилова А. О развитии первичного рынка жилой недвижимости городов с повышенным спросом на жилье // Российский экономический журнал. 2009. № 7-8. С. 124-126.
8. Лемешкина И.М. Жилье из... факторов. Факторы макроэкономической конъюнктуры рынка жилой недвижимости // Российское предпринимательство. 2008. № 1. С. 77-80.
9. Мареев Ю.А., Киевская Р.Л. Рынок недвижимости Москвы как индикатор эффективности градостроительных решений // Промышленное и гражданское строительство. 2014. № 3. С. 10-15.
10. Овсянников А.С. Формирование стоимости строительства жилой недвижимости в рыночных условиях // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика, организация и управление в строительстве. 2007. № 5. С. 46-51.
11. Пашкус Ю.В., Комарова Н.В. Особенности формирования первичного рынка жилья в России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. 1995. № 4. С. 37-42.
12. Подопригора И.В. Задачи стимулирования спроса и предложения на рынке жилья в российской экономике // Вестник Томского государственного университета. 2008. № 307. С. 121-125.

13. Ушанова Н.А. Методологические проблемы и предпосылки регулирования рынка жилой недвижимости крупного города // Интеграл. 2013. № 1-2. С. 148-149.
14. Шишканева В.Д. Территориальные особенности развития региональных рынков жилья // Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России. 2012. № 3 (29). С. 200-203.
15. Ялымова В. Жилищная политика как фактор инвестиционной привлекательности города // Предпринимательство. 2008. № 8. С. 192-196.

## **The Influence of Urban Planning Policy on the Formation of Demand and Supply in the Residential Real Estate Market**

**Artemii P. Tsvetkov**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: artemijcvetkov@gmail.com

**Fedor A. Garbelis**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: fgarbelis@gmail.com

**Ekaterina A. Dubovik**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: katyadubovik2030@gmail.com

**Elizaveta A. Shishmakova**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: dekanova.liza@mail.ru

**Vasilii K. Mitsenko**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: vasilymitsenko@yandex.ru

## Abstract

Urban planning policy represents a key regulatory institution determining the parameters of demand and supply in the residential real estate market through mechanisms of territorial planning, zoning, establishing density and infrastructure standards, as well as implementing programs for integrated development and territory renovation. Its impact is characterized by a multi-level structure, where the macro-level sets the general directions of agglomeration spatial growth and the balance of functions, the meso-level shapes the qualitative characteristics of districts, and the micro-level influences the parameters of individual projects, collectively transforming the supply structure towards increasing the comfort level and capitalization of properties. A comparative analysis of market dynamics in Moscow, St. Petersburg, Kazan, Yekaterinburg, Novosibirsk, and Krasnodar for 2018–2023 reveals significant regional differentiation: with a universal price increase of 83 to 145.8 percent, multidirectional changes in housing commissioning volumes are observed, due to the specificity of regulatory practices and the exhaustion of extensive development resources in certain cities. Structural shifts are manifested in the reduction of the standard housing segment and the predominance of comfort and business class, reflecting stricter requirements for landscaping, transport, and social infrastructure. Quantitative estimates demonstrate significant capitalization of urban planning factors, including price premiums of up to 18.3 percent for proximity to the metro, 14.6 percent for large park areas, and comparable effects from quality educational institutions against the backdrop of the negative impact of industrial and transport facilities. Renovation programs ensure radical transformation of local markets with a price increase of 83.3 percent, supply expansion of 60.2 percent, and improvement in consumer characteristics of housing. The identified patterns highlight a persistent link between the quality of regulatory decisions and the long-term state of market equilibrium, contributing to the understanding of urban development processes and increasing the predictability of investment and consumer decisions in the residential real estate sector.

## For citation

Tsvetkov A.P., Garbelis F.A., Dubovik E.A., Shishmakova E.A., Mitsenko V.K. (2026) Vliyaniye gradostroitel'noy politiki na formirovaniye sprosa i predlozheniya na rynke zhiloy nedvizhimosti [The Influence of Urban Planning Policy on the Formation of Demand and Supply in the Residential Real Estate Market]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 16 (3A), pp. 423-434. DOI: 10.34670/AR.2026.88.61.056

## Keywords

Urban planning policy, residential real estate market, territory renovation, price capitalization, regional differentiation.

## References

1. Akulova I.I. (2017). Issledovaniye i uchet potrebitel'skikh predpochteniy na rynku zhiloy nedvizhimosti kak osnova formirovaniya effektivnoy gradostroitel'noy politiki [Research and accounting of consumer preferences in the residential real estate market as a basis for the formation of an effective urban planning policy]. *Zhilishchnoye stroitel'stvo*, 4, 3-6.
2. Alibekov Sh.I., Shishkaneva V.D. (2013). Osobennosti razvitiya regional'nykh rynkov zhil'ya [Features of the development of regional housing markets]. *Vestnik Kaliningradskogo filiala Sankt-Peterburgskogo universiteta MVD Rossii*, 2(32), 128-130.
3. Akhmetzyanov R.N. (2017). Perspektivy razvitiya rynka nedvizhimosti [Prospects for the Development of the Real Estate Market]. *Uchenyye zapiski Kazanskogo filiala "Rossiyskogo gosudarstvennogo universiteta pravosudiya"*, 13, 346-350.
4. Gavrilov M.V. (2009). Ekonomicheskiye funktsii uchastnikov rynka stroitel'stva zhil'ya [Economic Functions of

- 
- Participants in the Housing Construction Market]. *Innovatsii i investitsii*, 1, 67-69.
5. Guzanova A.K. (1994). *Potrebnosti i spros na zhil'ye v krupnykh rossiyskikh gorodakh* [Needs and Demand for Housing in Major Russian Cities]. *Voprosy ekonomiki*, 10, 34-47.
  6. Krasilova A. (2009). *O razviti i pervichnogo rynka zhiloy nedvizhimosti gorodov s povyshennym sprosom na zhil'ye* [On the development of the primary residential real estate market in cities with increased demand for housing]. *Rossiyskiy ekonomicheskiy zhurnal*, 7-8, 124-126.
  7. Krasilova A.N. (2009). *Pervichnyy rynek zhiloy nedvizhimosti v gorodakh s povyshennym sprosom na zhil'ye* [The Primary Residential Real Estate Market in Cities with High Demand for Housing]. *Problemy analiz i gosudarstvenno-upravlencheskoye proyektirovaniye*, 2(4), 120-126.
  8. Lemeshkina I.M. (2008). *Zhil'ye iz... faktorov. Faktory makroekonomicheskoy kon'yunktury rynka zhiloy nedvizhimosti* [Housing from... factors. Factors of the macroeconomic environment of the residential real estate market]. *Rossiyskoye predprinimatel'stvo*, 1, 77-80.
  9. Mareev Yu.A., Kievskaya R.L. (2014). *Rynek nedvizhimosti Moskvy kak indikator effektivnosti gradostroitel'nykh resheniy* [The Moscow Real Estate Market as an Indicator of the Effectiveness of Urban Planning Solutions]. *Promyshlennoye i grazhdanskoye stroitel'stvo*, 3, 10-15.
  10. Ovsyannikov A.S. (2007). *Formirovaniye stoimosti stroitel'stva zhiloy nedvizhimosti v rynochnykh usloviyakh* [Formation of the cost of construction of residential real estate in market conditions]. *Nauchnyy vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Ekonomika, organizatsiya i upravleniye v stroitel'stve*, 5, 46-51.
  11. Pashkus Yu.V., Komarova N.V. (1995). *Osobennosti formirovaniya pervichnogo rynka zhil'ya v Rossii* [Features of the formation of the primary housing market in Russia]. *Vestnik Sankt-Peterburgskogo universiteta. Ekonomika*, 4, 37-42.
  12. Podoprigora I.V. (2008). *Zadachi stimulirovaniya sprosa i predlozheniya na rynke zhil'ya v rossiyskoy ekonomike* [Tasks of Stimulating Demand and Supply in the Housing Market in the Russian Economy]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta*, 307, 121-125.
  13. Shishkaneva V.D. (2012). *Territorial'nyye osobennosti razvitiya regional'nykh rynkov zhil'ya* [Territorial features of the development of regional housing markets]. *Vestnik Kaliningradskogo filiala Sankt-Peterburgskogo universiteta MVD Rossii*, 3(29), 200-203.
  14. Ushanova N.A. (2013). *Metodologicheskiye problemy i predposylki regulirovaniya rynka zhiloy nedvizhimosti krupnogo goroda* [Methodological Problems and Prerequisites for Regulating the Residential Real Estate Market in a Large City]. *Integral*, 1-2, 148-149.
  15. Yalymova V. (2008). *Zhilishchnaya politika kak faktor investitsionnoy privlekatel'nosti goroda* [Housing policy as a factor of investment attractiveness of the city]. *Predprinimatel'stvo*, 8, 192-196.